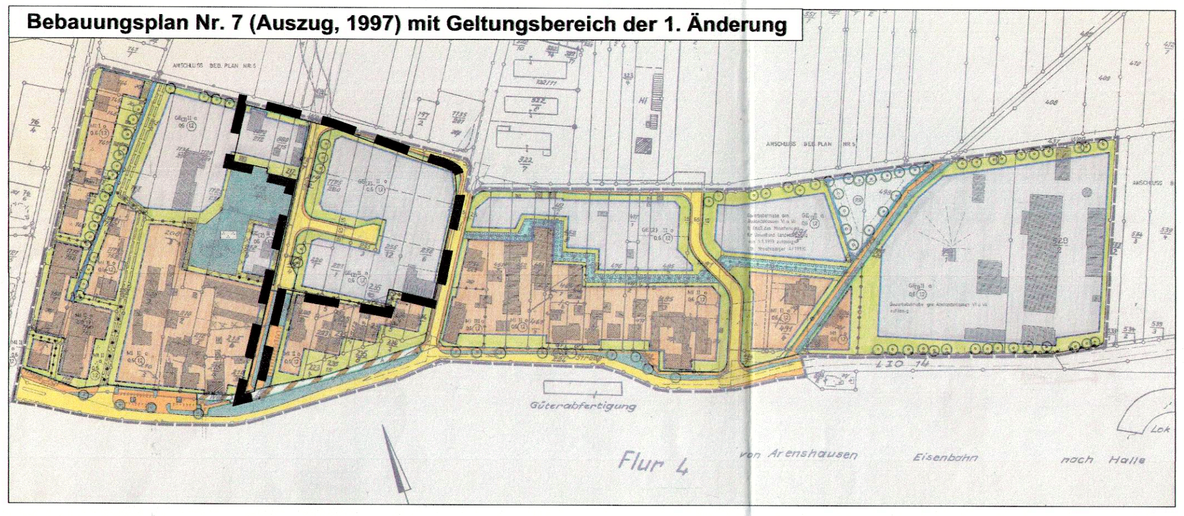
A - PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan Nr. 7 (Auszug, 1997) mit Geltungsbereich der 1. Änderung



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg" der Stadt Leinefelde-Worbis bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Leinefelde-Worbis, den _____ Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERK
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23. MRZ. 2018 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den i.A. _____ Katasterbereichsleiter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

1	1: Bezeichnung der Baufläche
2 | 3	2: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4	3: max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	4: max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Erschließung, Versorgungsflächen, Geh- und Leitungsrecht

Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs, 1 Nr. 13 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch (Erkundungspflicht)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Erschließungsanbindung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenzen

Grenze der Flur 2

223/6 Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

Gebäude aus Befliegung

Siedlungsflächen

Industrie- und Gewerbeflächen

Grünanlage

Gartenland

Fließgewässer

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
B-Plan Nr. 7 „Stammweg" 1. Änd.
Az.: 2018 - 635 000 046
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 03.05.2018 Ch. Wagner

B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb der Mischgebiete **MI 1 und MI 2** sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO genannten, grundsätzlich in Mischgebieten zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Innerhalb der Mischgebiete **MI 1 und MI 2** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 8,00 m betragen. Die Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach darf max. 8,00 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte). Der Traufpunkt wird geblidet durch den Schnittpunkt Außenflächen Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

2.3 Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 10,5 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Private Erschließungswege und Stellplatzanlagen sind mit fugenreichem (mind. 20 % nicht versiegelter Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlags ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden, privaten Grünflächen versickern kann.

3.2 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 7 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

1. Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff. DSchG u. § 16 ThürDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fundstelle und Fund sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

2. Sollten Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher bei der zuständigen Bodenschutzbehörde nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten aufkommen, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. bodenschutzrechtliche Handlungserfordernisse abgeleitet werden können.

3. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß Lagerstättengesetz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

4. Zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser ist das Thüringer Wassergesetz, insbesondere § 57 Abs. 3 zu beachten.

5. Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen. Organoleptisch auffälliges, schadstoffbelastetes oder mit Fremdstoffen verschmutztes Aushubmaterial ist von unbelastetem Bodenmaterial entsprechend zu separieren und getrennt von unbelastetem Material zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage abfallwirtschaftlicher Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderung und Minderung baubedingter Bodenveränderungen sind die Mindestanforderungen der DIN 19731 zu beachten.

6. Bestehende Leitungen
Die dargestellten Leitungen geben die Lage zum Herstellungszeitpunkt dar und können sich seitdem verändert haben. Der Bauunternehmer ist verpflichtet, den Leitungsbestand selbst zu bestimmen. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten ist von der ausführenden Firma eine Leitungsauskunft bei der EW Eichsfeldgas GmbH einzuholen. Es ist ein Mindestabstand von 0,4 m von anderen Versorgungsleitungen und ein Schutzstreifen von allseits 3 m von Bebauung und Bepflanzung einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 25.03.2015, Fundstelle GVBl. 2014, 49.
4. Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
5. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.12.2015 (GVBl S. 183) geändert worden ist.
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg" beschlossen. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung und Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis sowie am 23.03.2017 im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 7 bekanntgemacht.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2017. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2017. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

4. Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 04.01.17 bis 06.02.17 sowie am 13.06.17 im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 20 bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat von 04.01.17 bis 06.02.17 öffentlich ausgelegen.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.2018 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg", Stadtteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am 19.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 13.04.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

7. Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg", Stadtteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

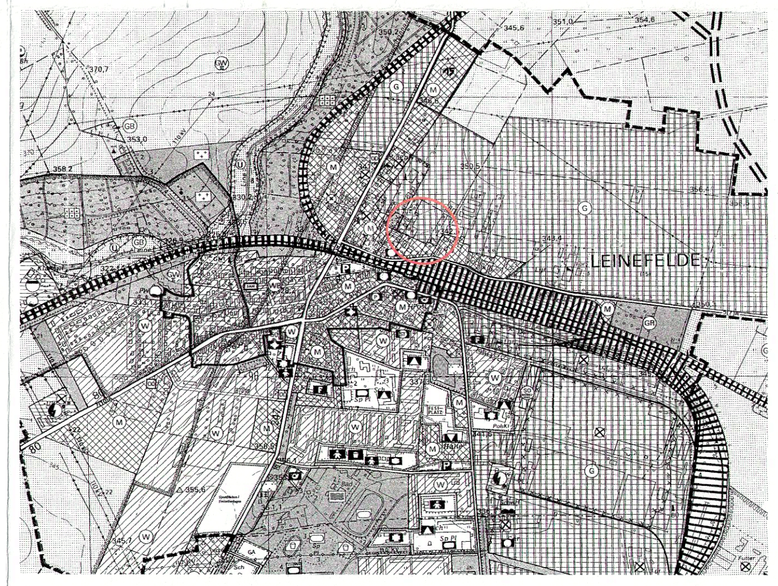
Leinefelde-Worbis, den 12.06.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg", Stadtteil Leinefelde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 27.06.2018 bis 05.07.2018 sowie am 27.06.2018 im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 12 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.2018 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 19.07.2018

Bürgermeister (Siegel)
Marko Grosa
Bürgermeister



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Flächennutzungsplan Leinefelde-Worbis vom 19.08.1998

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stammweg"

Stadt Leinefelde-Worbis, Stadtteil Leinefelde

- Satzung- Februar 2018

Planung durch:
Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel